

Le assemblee di condominio tra presenti nella fase 3: alcuni spunti di riflessione.

di GIAN ANDREA CHIESI

SOMMARIO: 1. Premessa - Alcune questioni pratiche sottese alla convocazione assembleare *inter praesentes*. - 3. (Segue) La misurazione della temperatura corporea. - 4. (Segue) I costi necessari allo svolgimento dell'assemblea.

1. Premessa.

Alla luce del combinato disposto degli artt. 1, commi 8 e 10¹, nonché 3, comma 1², del d.l. 16 maggio 2020, n. 33, a partire dal 18 maggio 2020 e fino al termine dell'emergenza epidemiologica (allo stato fissato al 31 luglio 2020), pur nel persistente divieto di assembramenti, è venuta meno la coordinata preclusione - presente, invero, in tutta la precedente legislazione emergenziale volta a disciplinare le Fasi 1 e 2³ - allo svolgimento di riunioni, al contempo disponendosi, però, che queste possano tenersi (solo) ove sia garantito il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro tra i partecipanti.

Non è più presente, inoltre, la previsione, anch'essa dotata di carattere generale e costituente un perno della disciplina emergenziale vigente fino al 17 maggio 2020, sull'uso del collegamento da remoto, non contenendo il d.l. n. 33/2020 (né, tantomeno, i successivi d.P.C.M. 17 maggio ed 11 giugno 2020⁴), una disposizione analoga a quella di cui all'art. 1, lett. t), del d.P.C.M. 26 aprile 2020 (a propria volta reiterativa di previsioni di medesimo contenuto, presenti nei d.P.C.M. che l'avevano preceduto).

Risultano, infine, ampiamente ridotte le limitazioni alla libertà di movimento sul territorio nazionale, ormai confinate alle ipotesi di divieto di allontanamento dalla propria abitazione o dimora (a) per le persone sottoposte alla misura della quarantena per provvedimento dell'autorità sanitaria, in quanto risultate positive al virus COVID-19, ovvero (b) per quei soggetti che hanno avuto contatti stretti con costoro⁵, nonché (c) per chi manifesti un'infezione respiratoria con temperatura superiore a 37,5°⁶.

Consegue da quanto precede che devono ritenersi superate non solo le pregresse previsioni, volte ad impedire lo svolgimento di assemblee (applicate alla materia condominiale per via interpretativa e determinative di un effetto sospensivo *ex lege*), ma anche le stesse ragioni di prevenzione sanitaria a quelle norme sottese: discende da tale considerazione, a valle, che l'amministratore ha ora il dovere non solo di attivarsi per la convocazione della riunione (secondo le tempistiche dettate dall'art. 66 disp. att. c.c.)⁷, ma anche affinché la stessa si svolga in condizioni di sicurezza, predisponendo gli

¹ Recita l'art. 1, comma 8: "È vietato l'assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico [...]". Prosegue il successivo comma 10 statuendo che "Le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro".

² La norma prevede che "Le misure di cui al presente decreto si applicano dal 18 maggio 2020 al 31 luglio 2020, fatti salvi i diversi termini previsti dall'articolo 1".

³ Si rinvia, per un approfondimento sul tema, al Capitolo 6, *Organi collegiali e videoconferenza: società, enti pubblici, associazioni, fondazioni e condominio*, a cura di S. RICCIO e G.A. CHIESI.

⁴ Adottati per dare attuazione alle disposizioni di cui ai commi 7, 8, 10 e 11 del d.l. n. 33 cit.. Cfr. l'art. 1, comma 12 di tale decreto, ai sensi del quale "Le disposizioni di cui ai commi 7, 8, 10 e 11 sono attuate con provvedimenti adottati ai sensi dell'articolo 2 del decreto-legge n. 19 del 2020, che possono anche stabilire differenti termini di efficacia".

⁵ V. l'art. 1, commi 6-7, del d.l. n. 33/2020.

⁶ V. l'art. 1, punto 1, lett. a), dei d.P.C.M. 17 maggio ed 11 giugno 2020.

⁷ Si rammenta che, in taluni casi, la mancata convocazione dell'assemblea ingenera una responsabilità di particolare intensità a carico dell'amministratore, passibile di revoca per tale omissione: tra questi spicca l'ipotesi, contemplata dall'art. 1129, comma 12, n. 1), c.c., della revoca conseguente alla mancata convocazione dell'assemblea prevista dall'art. 1130, n. 10), c.c., per l'approvazione del rendiconto consuntivo (da convocare entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio). Né, per quanto esposto, appare ulteriormente praticabile la strada - pure percorribile sotto la vigenza

opportuni accorgimenti per consentire il rispetto della distanza interpersonale ed evitare, altresì, assembramenti durante il suo svolgimento.

2. Alcune questioni pratiche sottese alla convocazione assembleare *inter praesentes*.

Tali ultime precisazioni determinano non pochi problemi di carattere pratico-organizzativo, prima ancora che giuridico, spesso i due piani sovrapponendosi, peraltro, tra loro.

Dimostra plasticamente la considerazione appena svolta il contenuto di una risposta a F.A.Q. ("*Possano svolgersi assemblee (ordinarie o straordinarie) condominiali, di società di capitali o di persone, ovvero di altre organizzazioni collettive?*") reperibile sul sito ufficiale del governo⁸ che, pur non avendo valenza di fonte del diritto⁹, ha comunque una chiara portata di *soft law*, indirizzando l'interprete ad una prima lettura della normativa: "*Le assemblee di qualunque tipo, condominiali o societarie, ovvero di ogni altra forma di organizzazione collettiva - si legge - possono svolgersi in "presenza fisica" dei soggetti convocati, a condizione che siano organizzate in locali o spazi adeguati, eventualmente anche all'aperto, che assicurino il mantenimento continuativo della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro fra tutti i partecipanti, evitando dunque ogni forma di assembramento, nel rispetto delle norme sanitarie di contenimento della diffusione del contagio da COVID-19. Resta ferma la possibilità di svolgimento delle medesime assemblee da remoto, in quanto compatibile con le specifiche normative vigenti in materia di convocazioni e deliberazioni*".

Può allora sostenersi che il "mantenimento continuativo" della distanza interpersonale durante lo svolgimento dei lavori, per quanto presupposto fattuale, finisca per riverberarsi sulla validità della riunione, quale elemento idoneo ad incidere su di essa, nel caso in cui l'assemblea dovesse comunque svolgersi, incurante del rispetto di tale prescrizione? In caso di risposta affermativa a tale quesito, il vizio da cui sarebbe affetta la delibera sarebbe quello della radicale nullità (per non essere stata osservata una prescrizione volta a tutela della salute pubblica¹⁰) o dell'annullabilità (quale regime patologico genericamente applicabile ai vizi di carattere procedimentale¹¹)? Né le risposte a tali interrogativi risolvono completamente la questione, giacché il problema si sposta a monte, dovendosi individuare il soggetto deputato alla verifica che il metro di distanza interpersonale sia rispettato in maniera continuativa durante lo svolgimento dell'assemblea¹²: a prescindere dalla natura personale della responsabilità (civile, penale ed amministrativa) conseguente alla violazione di tale prescrizione, appare logico ritenere che, ove nominato¹³, tale incombenza gravi sul Presidente, cui spetta il compito di direzione dei lavori assembleari, al fine di garantire il loro ordinato svolgimento¹⁴. Residua, infine, "a cascata", l'ulteriore problema relativo

della precedente normativa - che conduceva ad invocare l'operatività dell'art. 91 del d.l. n. 18/2020, sì da giustificare l'omessa tempestiva convocazione della riunione con il rispetto delle misure di prevenzione imposte dalla legislazione COVID. Si rinvia per un approfondimento sul tema a G.A. CHIESI, *Approvazione del rendiconto condominiale ed emergenza epidemiologica: cosa cambia con il d.l. n. 33/2020*, in www.consulenza.it, 9 maggio 2020.

⁸ Consultabile in www.governo.it.

⁹ Arg. da Cass., sez. VI-1 civile, ordinanza 24 settembre 2012, n. 16202, inedita.

¹⁰ V. anche A. SCARPA-G.A. CHIESI, *Condominio e Covid-19*, Milano, 2020, p. 35

¹¹ Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806, in *Riv. giur. edil.*, 2005, I, p. 1448, con nota di E. DITTA, *Le Sezioni unite e l'annullabilità della delibera approvata in mancanza della convocazione di tutti i proprietari*; nonché con nota di A. CELESTE, *Ribadito dalle Sezioni Unite il recente revirement della Corte di Cassazione sulla differenza tra delibere condominiali nulle e annullabili*, *ivi*, 2005, I, p. 1116.

¹² Tenendo altresì conto dei risvolti di carattere amministrativo e penale connessi alla violazione delle prescrizioni contenute nel d.l. n. 33, come disposto dall'art. 2 del medesimo d.l. e della circostanza che il verbale assembleare che eventualmente dovesse riportare elementi da cui trarre la mancata ottemperanza, sopravvenuta in corso di riunione, ha comunque la mera valenza di scrittura privata (arg. da Cass., sez. VI-2 civile, ordinanza 16 novembre 2017, n. 27163).

¹³ La nomina di un Presidente, per quanto normale, non rappresenta un incombente previsto a pena di invalidità dell'assemblea di condominio. V. Cass., sez. II civile, sentenza 27 giugno 1987, n. 5709.

¹⁴ V. Cass., sez. II civile, 13 novembre 2009, n. 24132, in *Giur. It.*, 2010, p. 1296 ss., con nota di G. RISPOLI, *Osservazioni in tema di validità del verbale assembleare condominiale*.

all'individuazione del provvedimento da adottare ove la distanza interpersonale, rispettata all'inizio dei lavori (per avere l'amministratore reperito ed organizzato un locale all'uopo idoneo), venga meno durante il loro svolgimento¹⁵: la scelta non può che essere, previa indicazione della ragione a verbale, tra la sospensione temporanea e quella definitiva della riunione, con riconvocazione - in questo caso - a data successiva.

3. (Segue) La misurazione della temperatura corporea.

Problemi non minori concernono la verifica delle condizioni di salute e, in specie, se occorra o meno procedere al controllo della temperatura corporea (sì che la stessa non superi i 37,5°) prima che gli aventi diritto accedano al luogo designato per lo svolgimento della riunione: la questione è, infatti, in tal caso complicata dalla considerazione per cui, trattandosi di dati sanitari, raccolta e trattamento sono soggetti alle previsioni del cd. G.D.P.R.¹⁶, come confermato, sia pure ad altro fine, dalla nuova versione del "*Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro fra il Governo e le parti sociali*"¹⁷ elaborata il 24 aprile 2020 ed allegata (All. 12) al d.P.C.M. 17 maggio 2020¹⁸.

In ipotesi di risposta positiva all'interrogativo che precede, sembra doversi ascrivere tale incombenza in capo all'amministratore (*dominus* dell'evento almeno fino alla nomina del Presidente), mentre non è certo se di tali operazioni - ove svolte - debba esser dato atto e, nel caso, dove: un principio di precauzione - e di carattere quantomeno prudenziale - stante la necessità di raggiungere senza obiezioni di sorta i *quorum* costitutivi, potrebbe indurre ad una indicazione di carattere generale e non nominativa (dunque, in forma anonima) nel registro dei verbali, antecedentemente alla costituzione degli aventi diritto, circa (a) il compimento delle rilevazioni al

¹⁵ Anche strumentalmente, evidentemente, per evitare l'adozione di una delibera sfavorevole allo specifico interesse del singolo avente diritto. V. anche G.A. CHIESI, *Approvazione del rendiconto condominiale ed emergenza epidemiologica: cosa cambia con il d.l. n. 33/2020*, cit.

¹⁶ Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

¹⁷ L'originaria versione del protocollo risale al 14 marzo 2020 ed è consultabile sul sito www.governo.it.

¹⁸ La nota 1 contenuta nel Protocollo, benché contenente indicazioni elaborate per gli ambienti di lavoro, fornisce alcuni chiarimenti utili anche in ambito condominiale: "*La rilevazione in tempo reale della temperatura corporea costituisce un trattamento di dati personali e, pertanto, deve avvenire ai sensi della disciplina privacy vigente. A tal fine si suggerisce di: 1) rilevare a temperatura e non registrare il dato acquisto. E' possibile identificare l'interessato e registrare il superamento della soglia di temperatura solo qualora sia necessario a documentare le ragioni che hanno impedito l'accesso ai locali aziendali; 2) fornire l'informativa sul trattamento dei dati personali. Si ricorda che l'informativa può omettere le informazioni di cui l'interessato è già in possesso e può essere fornita anche oralmente. Quanto ai contenuti dell'informativa, con riferimento alla finalità del trattamento potrà essere indicata la prevenzione dal contagio da COVID-19 e con riferimento alla base giuridica può essere indicata l'implementazione dei protocolli di sicurezza anti-contagio ai sensi dell'art. 1, n. 7, lett. d) del DPCM 11 marzo 2020 e con riferimento alla durata dell'eventuale conservazione dei dati si può far riferimento al termine dello stato d'emergenza; 3) definire le misure di sicurezza e organizzative adeguate a proteggere i dati. In particolare, sotto il profilo organizzativo, occorre individuare i soggetti preposti al trattamento e fornire loro le istruzioni necessarie. A tal fine, si ricorda che i dati possono essere trattati esclusivamente per finalità di prevenzione dal contagio da COVID-19 e non devono essere diffusi o comunicati a terzi al di fuori delle specifiche previsioni normative (es. in caso di richiesta da parte dell'Autorità sanitaria per la ricostruzione della filiera degli eventuali "contatti stretti di un lavoratore risultato positivo al COVID-19); 4) in caso di isolamento momentaneo dovuto al superamento della soglia di temperatura, assicurare modalità tali da garantire la riservatezza e la dignità del lavoratore. Tali garanzie devono essere assicurate anche nel caso in cui il lavoratore comunichi all'ufficio responsabile del personale di aver avuto, al di fuori del contesto aziendale, contatti con soggetti risultati positivi al COVID-19 e nel caso di allontanamento del lavoratore che durante l'attività lavorativa sviluppi febbre e sintomi di infezione respiratoria e dei suoi colleghi".*

momento dell'ingresso nello spazio deputato allo svolgimento della riunione e (b) il loro complessivo esito negativo¹⁹.

4. (Segue) I costi necessari allo svolgimento dell'assemblea.

Non potrebbero invece rilevare, quale causa giustificativa del mancato svolgimento dell'assemblea, gli esborsi - in ipotesi anche ingenti - necessari al reperimento di un luogo idoneo a consentire la presenza contestuale ed in condizioni di sicurezza (tanto prima, quanto in seconda adunanza) di tutti gli aventi diritto: non solo una mancata spesa (conseguente ad una scelta di carattere quantitativo) non potrebbe intendersi, nell'ottica dell'art. 91 del d.l. n. 18/2020, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 27/2020, alla stregua di un comportamento necessitato dal "*rispetto delle misure di contenimento*" della legislazione COVID ma, in ogni caso, i costi di convocazione della riunione, almeno nei casi in cui questa è obbligatoria, appaiono riconducibili alle spese ordinarie, *naturaliter* imputabili al condominio.

¹⁹ Ciò, invero, anche al fine di scongiurare possibili responsabilità, in capo al Presidente ed allo stesso amministratore, per avere consentito lo svolgimento della riunione in presenza di soggetti il cui stato di salute non sia stato oggetto di previa verifica.